Litografia Alpha Beta Soc. Coop.
- BOLOGNA - Tel. (051) 307073

£. 2500

anno 3 - nr. 0

SU QUESTO NUMERO:

SOMMARIO

REDAZIONE:

Raffaela Bruni,
Fabio Tugnoli,
Mara Pinardi,
Paolo Belletti

HANNO COLLABORATO
A QUESTO NUMERO:

Rino Ghini,
Rudi Levanski,
Michele Bonforte,
Fabio Alberti,
Unione Inquilini,
Coop "CNOP",
Michele Marchesini

IL SERVIZIO FOTOGRAFICO
E' DI:

Michele Marchesini

RINGRAZIAMO PER GLI
INTERVENTI:

Giampaolo Mazzuccato,
Pierluigi Cervellati

[illegible]E PER LA MARATONA
DATTILOGRAFICA:

Lella Berti

EDIZIONI - Casazero sdf - DIREZIONE, REDAZIONE
E AMMINISTRAZIONE - Via Voltosanto, 8 Bologna
Telefono 238419

ABBONAMENTI - per 10 numeri: L. 20.000 Versa -
menti tramite vaglia postale intestati a :
Casazero, Via Voltosanto, 8 - Bologna

REGISTRAZIONE n° 4727 del 6/4/79 del Tribuna -
le di Bologna

DIRETTORE RESPONSABILE Carlo Marulli

Pubblicità inferiore al 70%

Tiratura 2.000 copie

questa rivista....

Non è la prima volta che questa rivista, tra mille difficoltà, vede la luce.
Fu l'Unione Inquilini che quattro anni fa, proponendolo ad alcuni "intellettuali", ne promosse l'uscita nel tentativo, forse non sempre riuscito di basare le lotte per il diritto alla casa sull'analisi attenta di quanto intorno al mercato delle abitazioni si svolgeva e si svolge, a Bologna come altrove.
E' stata una vita insieme faticosa ed eroica quella della prima serie, sei numeri, fatti a mano, densi di cifre, carichi della tensione delle lotte che in quel periodo si svolgevano, segnati dall'isolamento politico, (non certo sociale) che dopo il marzo, nel periodo delle"grandi alleanze", accompagnava chi era così poco "responsabile" da mettere in guardia dall'equo canone.
Oggi in parte i tempi sono cambiati. La F.L.M. organizza assemblee con gli occupanti delle case sfitte, la richiesta della requisizione è stata assunta, nella forma dello obbligo ad affittare, almeno sulla carta, da un vasto schieramento, nessuno più si arrischia a difendere l'equo canone. Lo stesso movimento di lotta è più maturo.
E allora è necessario andare avanti.
Nicolazzi ha chiuso il cerchio.
Si cominciò dalle case popolari, con la legge 513, con la svendita del patrimonio pubblico, con l'introduzione dello equo canone nelle case popolari, secondo una linea di demarcazione che divideva,e che divide tuttora, gli operai di terzo da quello di quinto livello (e non i poveri dai ricchi).
Legge 10, grande vittoria delle tendenze progressiste in urbanistica, separazione del diritto di superficie dallo "ius aedificandi" ? Neanche per sogno ! La concessione resta dovuta e, a scanso di equivoci, l'indennità di espropriazione viene raddoppiata.
Sarà poi compito della corte costituzionale fare giustizia di questa ambiguità. Eppure, ancora, la direzione di marcia è contraddittoria: con i PPA si introduce il concetto di programmazione urbanistica. E' l'ultimo atto prima dello affermarsi compiutamente della controriforma.
Il tanto atteso equo canone porta lo scompiglio tra gli inquilini, gonfia la domanda di case in proprietà, accentua l'insicurezza nell'inquilinato. Aumentano gli sfratti e la pressione sul mercato, scompaiono le case in affitto, chi può comprare, compra.
Diminuisce lo sfitto: non c'è più bisogno della rarefazione dell'offerta per spuntare prezzi maggiori, basta offrire solo alloggi per la vendita.
L'applicazione della legge Merli viene rinviata una prima volta.
Gli investimenti per le case popolari, invece che

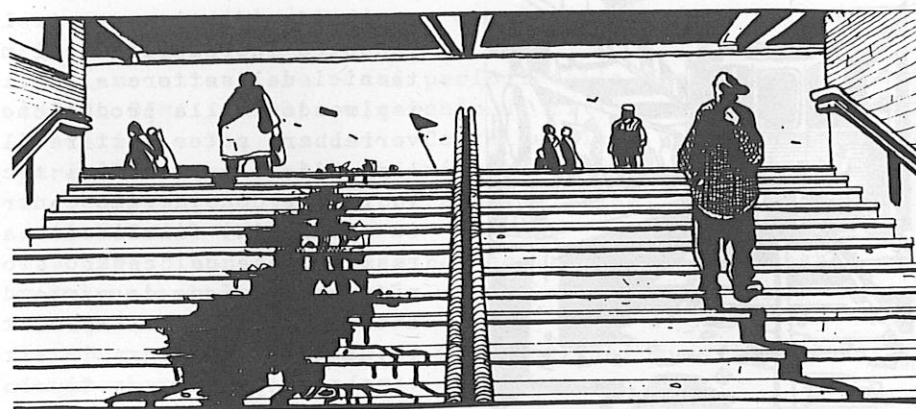
aumentare, diminuiscono, il piano decennale rimane sulla carta e si propongono alternative "realistiche" (piani di recupero) ai PEEP sul costruito che nel frattempo un TAR, da sempre sensibile ai richiami della rendita, quello lombardo, aveva attaccato in profondità.
Andreatta spinge per l' industrializzazione, comincia il governo manovrato degli sfratti, la Grandi Lavori riesce a vendere gli alloggi di Calderara che gli stavano sul groppone.
L'applicazione della legge Merli viene rinviata una seconda volta.
Finalmente Nicolazzi.
La tensione sul mercato è ormai all'apice.
L'intervento pubblico non è mai stato così basso.
E' giunta l'ora dei privati.
E allora non si può più parlare solo di casa, è la città stessa, l'intero assetto urbano che sfugge di mano alla collettività.
Mentre sembra morire la speranza progettuale che si era accesa nei primi anni '60, quando sembra esaurirsi, soffocato dal piccolo cabotaggio , un filone di pensiero urbanistico che aveva pensato la città come organismo collettivo e di proprietà collettiva, e forse proprio per questo, vogliamo continuare ad andare contro corrente.
A non parlare solo dell'urbanistica possibile, a Bolgona e dintorni, sulla base di (in)compatibilità date; ma parlare anche dell'urbanistica necessaria. E poichè sentiamo ancora la necessità di una trasformazione profonda della società e restiamo convinti che se questo non dipende (solo) dalla politica urbanistica certo questa non vi è estranea, vogliamo parlare di un uso degli strumenti (pochi) esistenti che non sia di governo ma di trasformazione. E allora la città e il suo ambiente sono case, strade, rapporti fisici, ma anche gente, gruppi sociali, rapporti di classe.
La domanda casa non è un numero, ma un dato politico, l'inquinamento non è un dato, ma il prodotto di risulta di un modo di produzione.
E le azioni, i fatti, non si misurano (solo) sull'onestà o la pulizia, ma sulle modificazioni che comportano nel tessuto sociale.
Indagheremo, analizzeremo, proporremo e discuteremo, su Bologna e dintorni, a partire da queste convinzioni e soprattutto inviteremo ad indagare, analizzare, proporre, e discutere su queste pagine quanti della sinistra ancora non hanno rinunciato, per il buon (o meno buono) governo ad un progetto di trasformazione.
Ricominciamo ad uscire quindi non più organo di un sindacato casa, bollettino di movimento, ma, con un occhio a questo, luogo di costruzione di un'ipotesi diversa di politica della città.

A cura della redazione di CASAZERO

facciamo un piano

Il dibattito sul nuovo piano regolatore di Bologna è ormai avviato da tempo
Noi diciamo la nostra: centralità del recupero non vogliamo Bologna come Zurigo

Siamo finalmente all'appuntamento con il P.R.G. di Bologna, un appuntamento storico con uno strumento normativo che segnalerà la vita della città per almeno 10-20 anni nella realizzazione e per sempre nelle conseguenze.
Dall'ultimo P.R.G. i piani PEEP, l'intervento nel centro storico, le diverse varianti, compresa la "grande" del '70, sono rimaste irretite nella trama delle necessità contingenti impegnate ad inseguire l'evolversi di una città per la quale il vecchio piano non costituiva più un quadro di riferimento. Ma ora ci dicono il P.R.G. che dovrà nascere vedrà la luce sotto ben altri auspici!.
Ciò che pare sia centrale (e acquisito!) nel dibattito è che la Bologna dell'80 sia il cuore e il cervello di una area metropolitana, "capitale del terziario regionale", "città europea", "centro e perno del sistema lineare della via Emilia", i cui confini si perdono nei campi (pare così densamente popolati !) della pianura padana. A parte le immagini che richiama il termine "metropolitano" (gli architetti della "west coast" già prospettano una città solcata da monorotaie rasenti il cielo, altri prefigurano scenari in cui nel centro di Bologna, fagocitato dal terziario, si respiri atmosfera da "dopo bomba"), quali sono le premesse da cui si parte per ipotizzare questi futuri splendori ? Innanzi tutto la constatazione che Bologna è cresciuta saldandosi con i Comuni della cintura, arrivando, da un lato ad inglobare le attività che essa stessa aveva proiettato sul territorio al di fuori della sua periferia, e dall'altro a congiungersi a preesistenze da lei indipendenti, dotate di storia propria, ma che, da sempre, hanno subito il dominio economico e culturale della città.
Bologna si è cioè saldata alle sue aree industriali e ai suoi berghi, una volta agricoli, ora più o meno industrializzati.
l'effetto città, la città come condizione e modo di vita, prima che luogo fisico, aveva già preceduto questa avanzata del cemento riducendo la campagna a periferia della periferia e provocando fenomeni di immigrazione e nuovamente di emigrazione seguendo i flussi pendolari e lo spostamento delle attività produttive.
A questo Bologna, che ha raggiunto le dimensioni, la complessità di relazioni e di interdipendenza con suo hinterland tipici di una metropoli sono già stati dati alcuni servizi che rispecchiano questo "rango" (Fiera District Centergross) e altri sono in previsione interporto centro alimentare).
Ormai il dibattito e i programmi per il nuovo P.R.G. sono avviati assumendo come dato di fatto questa "scelta" e si è impegnati a pensare quali soluzioni viarie e di trasporto

grande piano di edilizia economica popolare su cui concentrare gli interventi pubblici rendendo in questo modo possibile il controllo dei tipi edilizi e dell'utenza; istituire un rigido controllo normativo sul rimanente costruito, in modo da impedire interventi speculativi e la concentrazione di rendita fondiaria nelle zone chiave della città; definire gli interventi di espansione in "edilizia libera" come "scarto" fra il fabbisogno reale e la domanda solvibile attraverso il recupero, e l'intervento pubblico e soprattutto localizzare questi interventi dove non generino rendita fondiaria; utilizzare gli strumenti programmatori, in primo luogo il PPA per gestire il futuro della città, incanalandolo nella direzione del riequilibrio e non come pura e semplice registrazione delle volontà di intervento del settore privato.
È solo in termini di riequilibrio, quindi, che il conetto di conurbazione metropolitana può essere accettato, estendendo ai comuni della cintura e alle fasce estreme della periferia della città lo stesso livello di servizi nel centro storico.

rusco, pattume, rifiuti solidi urbani: perché buttarli?

DI Rino Ghini e Rudi Levansky

La guerra della spazzature continua senza tregua, l'AMIU vuole fare le discariche controllate le popolazioni non le vogliono, i comuni della cintura non approvano i siti, il Comune di Bologna minaccia il blocco del rusco, la Federcoop si offre per il riciclaggio...

Non ci sono davvero soluzioni?

Sul prossimo numero la guerra AMIU-AMGA per l'energia da rifiuto

Ogni anno nel comprensorio di Bologna servito dall'AMIU si producono circa 220.000 tonnellate di rifiuti solidi urbani che vengono smaltiti tramite l'impianto di incenerimento localizzato nel territorio del Comune di Granarolo.
L'inceneritore ha una potenzialità massima di 216.000 tonnellate/anno; se si considera che le fermate dovute a manutenzioni e guasti riducono considerevolmente la potenzialità teorica, si può ragionevolmente calcolare che la quantità che l'attuale impianto non è in grado di smaltire ammonta a circa 70.000 tonnellate/anno.
Di questo surplus si dispone "provvisoriamente" collocandolo nella vecchia discarica di Via Guelfa. La "montagna della vergogna" (di Via Guelfa,appunto) continua dunque imperturbabilmente a crescere; e dire che nel 1973, al momento della sua inaugurazione, l'attuale inceneritore venne salutato come soluzione ottimale e tecnicamente avanzata allo scomodo (per l'Amministrazione Comunale) problema dei rifiuti urbani.
Ora invece si scarta l'ipotesi di ricorrere alla ricostruzione di un secondo inceneritore, per ricercare altre possibili vie di smaltimento. Cosa è successo dal 1973 ad oggi ? Nel frattempo c'è stata la crisi energetica; ci sono state le preoccupanti segnalazioni (di scienziati olandesi e dell'Istituto M. Negri di Milano) della presenza di composti organoclorurati (diossine, per intenderci) nei fumi emessi dagli impianti di incenerimento.
La soluzione inceneritore, fino a poco tempo fa presentata come la più razionale, oggi invece si rivela quindi:

- insufficiente, sotto il profilo quantitativo;
- pericolosa e dannosa, sotto il profilo ambientale;
- fonte di spreco energetico, poichè i rifiuti contengono numerose materie prime che, invece di essere riutilizzate, vengono distrutte.

Sotto il profilo energetico, in particolare, la Amministrazione (intesa come AMIU e Comune) tenta ora di razionalizzare a posteriori la scelta dell'inceneritore proponendo la costruzione di un impianto che sfrutti il calore risultante dal processo di combustione per produrre energia elettrica (il costo di tale impianto è stato preventivato nell'ordine dei 4 miliardi, mentre dovrebbe consentire un risparmio calcolato intorno a Lit. 1,5 miliardi/anno).
L'Amministrazione non ha preso dunque atto che lo inceneritore ha ormai fatto il suo tempo, e anzi continua a considerarlo il perno principale del sistema di smaltimento. Tutt'al più, di fronte all'insufficiente potenzialità dello impianto, avanza ora la proposta di ricorrere ad altri metodi di smaltimento, ricorrendo in modo massiccio alla

QUANTE ANTENNE CI SONO IN COLLINA ?

Quante licenze per queste antenne ?

installazione di discariche cosìddette "controllate" (v. scheda) da localizzare nel territorio dei comuni della cintura bolognese.
Senonchè la localizzazione delle discariche ha incontrato una forte opposizione da parte sia delle popolazioni che delle amministrazioni di alcuni comuni interessati.
Da tale opposizione sono sorti gruppi di iniziativa locali (a Castenaso, S. Lazzaro, Zola Predosa, Ozzano)i quali, pur avendo basato le loro critiche su motivazioni tecnicamente fondate, sono stati tacciati di campanilismo da parte della Amministrazione (a questo proposito è interessante - ed istruttivo ! - notare come il PCI, pur facendo un gran parlare di "Carta dei Diritti" - alla prova dei fatti non lasci spazio alla partecipazione ed alle critiche dei cittadini).
Già alla fine del 1977 venne istituita una "Commissione del Comprensorio per l'individuazione dei possibili siti da destinare a discariche". Inizialmente tale Commissione individua la zona Granarolo-Budrio-Castenaso (sempre su terreni di proprietà di Opere Pie, Ospedali, etc.); la scelta è basata sulla necessità di evitare possibili infiltrazioni nella falda acquifera da cui si attinge per il rifornimento idrico di Bologna; in seguito alla opposizione del Consiglio Comunale di Castenaso, la scelta cade sulle zone di Ozzano (che ora è orientato verso la soluzione compostaggio) e Zola Predosa (in località Ponte Rivabella, dove si è costituito un comitato di opposizione).
A questo punto, di fronte alla difficoltà di localizzare le discariche, l'Amministrazione è ricorsa al ricatto puro e semplice nei confronti dei comuni minori, minacciando la sospensione del servizio di raccolta effettuato dall'AMIU (eventualità questa ammessa da una clausola della convenzione). La minaccia in parte ha sortito l'effetto desiderato,nel senso che alcuni comuni hanno accettato le discariche da localizzare sui loro terriori (ad es. Zola); ora l'Amministrazione ha fatto rientrare, almeno temporaneamente, il provvedimento sospendendolo per 6 mesi in attesa di verificare l'atteggiamento dei comuni del Comprensorio.
Da questo quadro emerge come l'Amministrazione sembri seguire unicamente soluzioni miranti alla distruzione dei rifiuti (incenerimento, discariche: una specie di "rimozione psicologica" del problema), senza mai arrivare ad un sostanziale ripensamento del problema in termini nuovi, nonostante qualche segno di apertura che però fino ad ora è rimasto unicamente sul piano verbale (ad es. le dichiarazioni a favore del riciclaggio del Sindaco al Convegno svoltosi in Comune nell'Aprile 1980, o le

affermazioni contenute nell'ultimo piano-programma 1982-85 dell'AMIU), i ripensamenti dell'AMIU sembrano manifestarsi solo nei momenti di crisi (in concomitanza del "caso diossina" o dell'impossibilità dell'inceneritore di smaltire crescenti quantitativi di rifiuti), mentre è assente una seria capacità di individuare nuove soluzioni che considerino i rifiuti come risorsa, e soprattutto la assoluta mancanza di discussione pubblica; l'assenza di un confronto con la popolazione è poi all'origine degli errori dell'Amministrazione; se questa persevererà nel suo atteggiamento, c'è da chiedersi se quello che è successo nel caso dell'inceneritore è destinato a ripetersi anche per le discariche: fra qualche anno ci si accorgerà degli aspetti negativi- se non decisamente pericolosi - di tale soluzione
E dire che una soluzione alternativa - e sperimentata - esiste: il riciclaggio . E che non si tratti di una proposta utopistica lo dimostrano sia una serie di esperienze già in atto (gli impianti di riciclaggio di Pistoia e Sant'Agata Bolognese; la raccolta differenziata di alcuni materiali - carta e vetro - a Parma, Padova e recentemente anche a Imola e S. Lazzaro, tanto per citare qualche esempio), sia l'adozione di tale soluzione anche da parte di grandi città come Milano.

Si può quindi affermare che qualsiasi metodo di riciclaggio è concettualmente preferibile ad ogni altro metodo.
Riciclare significa separare i rifiuti.
Operare una separazione sulla massa eterogenea dei rifiuti solidi urbani così come risulta dalla raccolta cittadina, è un'operazione molto difficile, tant'è vero che i sostenitori degli altri metodi di smaltimento oppongono il costo della operazione a tutti gli altri vantaggi. Benchè attualmente si cerchi di ovviare a questi inconvenienti perfezionando la tecnologia degli impianti e sicuramente sarà questa la strada che prima o poi molte aziende pubbliche percorreranno, esiste un altro modo di affrontare la questione.
Si tratta nella selezione all'origine dei rifiuti nelle varie componenti. Basterebbe tener separate un certo numero di grandi categorie (numero ottimale cinque) di materiali: vetro, metalli, carta e sostanze cellulosiche, plastica, sostanze organiche, e verrebbe superata di colpo la necessità di impianti di separazione successivi, abbassando drasticamente i costi e permettendo ad esempio un vero compostaggio delle sostanze organiche con produzione di ottimo fertilizzante senza i rischi da microinquinanti degli attuali metodi che operano sulla miscela dei rifiuti.
Ancora una scelta come questa andrebbe ad incidere profondamente sul rapporto creatosi tra utente e fornitore

ILFORD
PAN F
SAFETY
FILM
IL PIACERE DELLA CARNE

ILFORD
PAN F
SAFETY

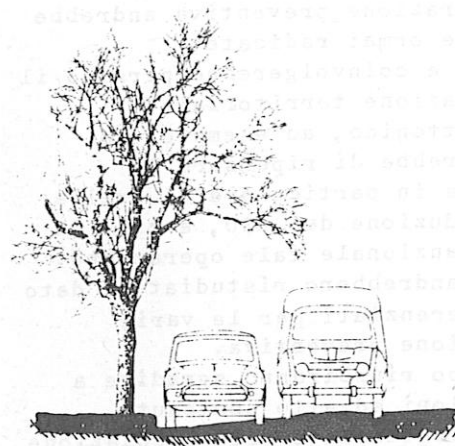
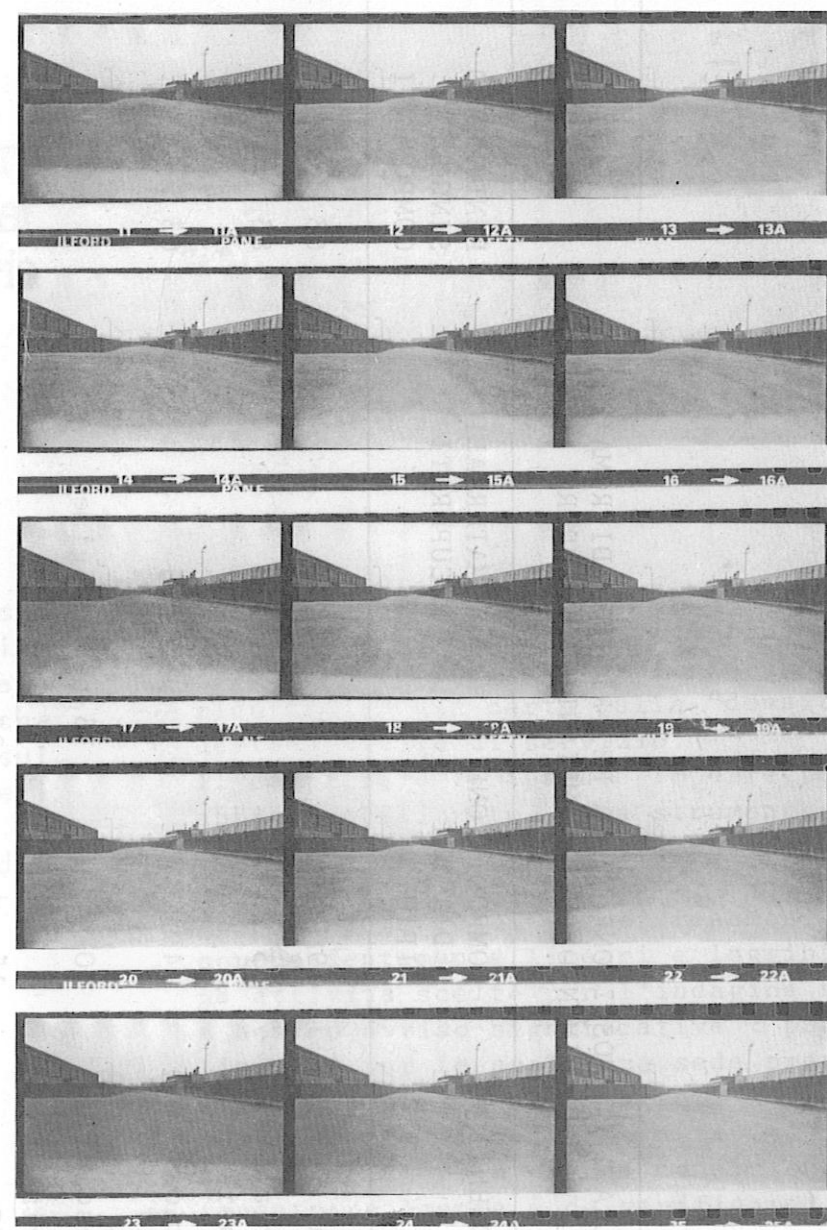
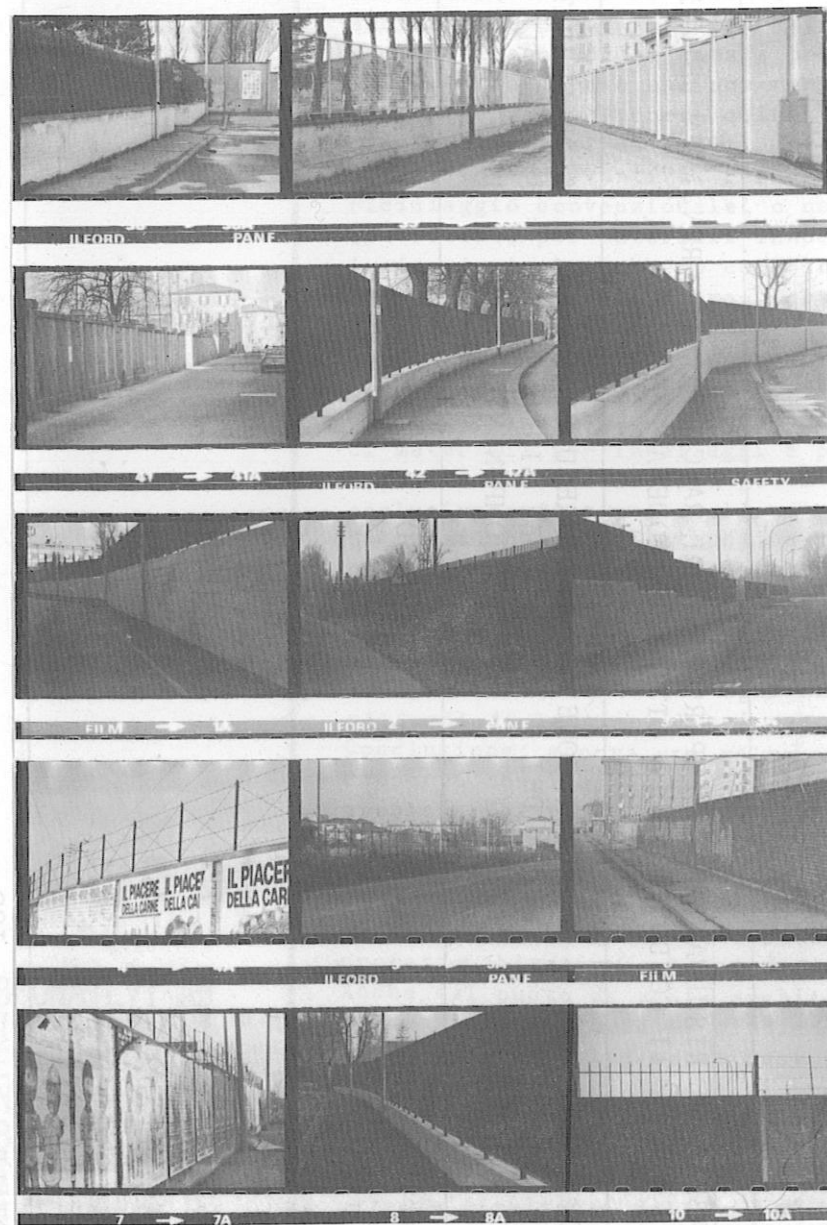



TABELLA 2 COMPOSIZIONE MEDIA DEI RIFIUTI DI ROMA E RENDIMENTO DEGLI IMPIANTI A RECUPERO			
COMPONENTI	COMPOSIZIONE MEDIA DEI RIFIUTI	% MATERIALI RECUPERATI	RENDIMENTO SINGOLE COMPONENTI
Carta	19	12	63
Materiali ferrosi	3	2,5	83
Plastica	4	2,5	63
Parti putrescibili	40	15 per mangime	
Materiale minuto	15	23 per compost.	69
Vetri	6	--	--
Vari ed inerti	13	--	--
TOTALE	100	55 (il restante 45% è incenerito)	55 (rendimento globale di recupero)

i numeri del terziario

DI *Raffaela Bruni e Fabio Tugnoli*

Iniziamo su questo numero una analisi delle struttura urbana di Bologna che proseguiremo sui prossimi numeri

A cominciare dal terziario

Questo studio è nato per scherzo.
Cercando di quantificare l'influenza di alcuni generatori di terziario abbiamo ricostruito una carta della "densità" di certe attività di servizio.
Il campione è fortemente imperfetto poichè abbiamo utilizzato, come strumento di indagine, la lettura delle pagine gialle dell' 8I e del 7I.
Nonostante questo, alcuni fenomeni sono sorprendentemente lineari e leggibili.
Le attività scelte per l'indagine sono, a nostro avviso significative : prefessioni liberali per le quali una sede prestigiosa e non decentrata è un fattore non indifferente di reddito, attività legate ad altre strutture e quindi condizionate (quanto realmente è da verificare) alla loro localizzazione.
Di seguito vi offriamo una quadro riassuntivo di quanto rilevato, insieme con alcune immediate riflessioni.

I dati riportati in tabella parlano da soli.
Nel centro storico nel I98I è concentrato il 96% fra avvocati e notai.
Il 55% di questi si raggruppa nel quartiere Galvani, nelle adiacenze del Tribunale, il 45% rimanente si distribuisce quasi uniformemente negli altri 3 quartieri dentro le mura, con una leggera preferenza da parte degli avvocati per il quartiere Malpighi.
Architetti, medici specialisti, consulenti varii denotano una spiccata predilizione per i quartieri del centro cittadino (solo il 28% di essi preferosce intraprendere la sua attività in periferia).
Un po' diversa invece, ma non tanto, la distribuzione dei medici generici.
Solo il 49% si concentra tra Galvani, Irnerio, Malpighi e Marconi.
Gli altri preferiscono esercitare fuori.
Le agenzie immobiliari e le assicurazioni fanno l' en plein.
Il 7I% di agenzie è dentro le mura, e questo sconcerta anche un po', se si pensa che le assicurazioni hanno sportelli in ogni zona della città.
Per curiosità vogliamo sottolineare che il 40% delle assicurazioni è nel quartiere Marconi.
A questo punto sorge spontanea una domanda: "dove" sono questi servizii, cioè quali contenitori occupano : quanti uffici lo sono veramente e non sono il frutto di trasformazioni (autorizzate o no) di tipi destinati a residenza ?
Noi pensiamo che siano molto pochi.

Appartamento, 6 stanze, tripli servizi, solo uso abitazione affittasi Via Rizzoli.

proposta per il recupero urbano

Unione Inquilini
Coop "chi non occupa preoccupa"

E' possibile rilanciare il recupero urbano con nuovi strumenti di intervento e con una maggiore partecipazione della gente ?

La domanda non ci sembra oziosa, con i tempi che corrono...

Pubblichiamo una proposta dell'Unione inquilini e apriamo il dibattito

primi interventi di cervellati e mazzuccato ,

Poi faremo un convegno

LA SITUAZIONE ABITATIVA E LE TENDENZE IN ATTO

Quanto avevamo osservato al momento dell'approvazione del così detto "equo canone" in merito alle conseguenze che si sarebbero determinate, è puntualmente avvenuto.
Dalla scomparsa delle case in affitto, alla lievitazione dei canoni reali, alla catena di sfratti per presunta necessità del locatore, si è arrivati alfine alla scadenza generalizzata dei contratti, in una situazione di generale ricatto e offensiva da parte del blocco edilizio, che trova un fedele alleato ed esecutore nel Governo Spadolini e nel Ministro Nicolazzi.
A questi fenomeni che hanno modificato profondamente il mercato della casa vanno aggiunti altri due dati che ci portano a disegnare un quadro ove la offensiva del blocco edilizio produce profonde modificazioni nella struttura della domanda casa.
Da un lato la lievitazione dei prezzi di vendita delle case più che doppi rispetto al livello dell'inflazione nell'ultimo decennio e gli elevatissimi tassi di interesse praticati dal sistema creditizio, dall'altro l'abbassamento delle capacità di risparmio degli strati con reddito medio-basso, dovuto alla soppressione della contingenza sulle liquidazioni e alla perdita di potere d'acquisto dei salari a causa del meccanismo redistributivo del fenomeno inflattivo e l'aumento quindi della propensione al consumo.
Queste due condizioni rendono impossibili alcune delle forme tradizionali di accesso alla casa (mutuo bancario, acquisto dei genitori per i figli con le liquidazioni) e pongono la discriminante concreta (relativamente indipendente dal reddito) fra senza casa e proprietario di un alloggio e sul livello di risparmio immediatamente disponibile.
Tutto ciò ha modificato, come prima si richiamava, i comportamenti e le abitudini stesse di interi strati sociali. Per i lavoratori a reddito basso unica alternativa è quella del progressivo affollamento (vedi aumento delle coabitazioni nella nostra città), mentre per chi aveva la possibilità di reperire altre fonti di reddito (doppio lavoro per ambedue i componenti del nucleo familiare) si apriva l'avventura di un mutuo bancario. Completamente tagliati fuori, invece, i giovani e i nuovi nuclei, per l'impossibilità di trovare case in affitto, per l'impossibilità di avere una sufficiente quantità di risparmio da parte della famiglia di origine, per l'impossibilità di conseguire un monte-risparmio con cui poter accendere un mutuo, visti gli effetti della inflazione di svalorizzazione del piccolo risparmio.
Ma non si vuole in questa sede dire che il problema si sta solo acutizzando, bensì che siamo di fronte ad un empasse per cui o si modificano completamente i comportamenti della gente, per cui la casa assumerà anche nella cultura popolare tutte le caratteristiche della "merce", e di merce costosa, per la quale bisogna sacrificare la gran parte delle proprie risorse e delle proprie scelte di vita (vivere da soli, avere tempo per se stessi, ecc.) oppure si costruisce un movimento di lotta che individuando una strategia concreta, costringa ad uscire dalle ambiguità la sinistra e il sindacato, richiamandoli a scelte chiare e precise: o con il blocco edilizio o con i senza casa e i proletari.
La nostra proposta e pratica di lotta parte dal presupposto che un approccio di tipo complessivo al problema, pur essendo necessario, non si misura con la immediatezza del problema vissuto dai senza casa, dagli sfrattati, ecc., e quindi è insufficiente per sollecitare la crescita di un movimento di lotta che partendo dal bisogno immediato si ponga all'altezza del cambiamento di fondo della politica della casa e quindi concretamente, della politica economica governativa.
Riaprire il mercato dell'affitto con dei canoni visibilmente più bassi di quelli ora determinati dallo "equo canone" (un preciso punto di riferimento è ancora l'affitto al 10% del salario) è per noi l'indicazione centrale per cui lottare e a cui ricondurre tutte le parole d'ordine e le lotte che aggrediscono parte del problema casa.
Per questo partire dalla stridente contraddizione tra il bisogno immediato di strati giovanili e la realtà degli alloggi sfitti e in degrado, non è una fissazione culturale aprioristica, ma è una via concreta per dare una risposta immediata al bisogno casa, per articolare una strategia di lotta che ponga fine a questo scandalo e che apra la via ad un uso popolare delle aree degradate e dei centri storici.
Infatti gli alloggi sfitti e degradati sono :
gli unici immediatamente disponibili;
si trovano in una fase di quel processo sfratto-cambio di destinazioneuso da abitazione popolare ad abitazione di lusso o ad uffici-vendita, che produce sfratti, stravolge il tessuto sociale di centri storici e permette un'enorme speculazione edilizia basata sulla rendita di posizione;
sono quelli che pongono la questione del recupero urbano come centrale in una visione urbanistica che rispetti e assuma a sè gli interessi degli strati popolari.

"L'Edificio è stato previsto per uso residenziale, ma ci si possono fare tranquillamente degli uffici tanto il Comune non controlla". L'impiegato della Ernesto Frabboni S.p.A. addetto alle vendite del Caseggiato di Via P Fabbri angolo Via Massarenti.
"E' prassi normale non eseguire sopralluoghi relativi alla richiesta di varianti in corso d'opera che interessano l'interno dell'edificio".

Conferma dell'Assessore Bragaglia/

Il recupero è l'intervento meno oneroso sia economicamente (opere di urbanizzazione già esistenti, e maggiore durata nel tempo dell'immobile) che socialmente, permettendo la conservazione delle tipologie urbane e delle composizioni sociali preesistenti nelle aree di recupero.
Il blocco edilizio sta oggi aggredendo massicciamente il centro storico, in sintonia con i discorsi di non modernità del recupero che da più parti vengono fatti (D.C. e partiti laici, ma anche P.S.I. e settori della Lega delle Coop.), prefigurando un futuro centro storico completamente terziarizzato. Questa azione congiunta fra grossa parte della classe politica e blocco edilizio, sembra essere ormai quella che determinerà il futuro volto di Bologna; ed infatti mentre si discute di un nuovo centro terziario-direzionale, l'esistenza della "Fiera-distrect" al quartiere San Donato sta determinando la terziarizzazione dell'area circostante con conseguente fenomeno di sfratti, ad opera di un pool di immobiliari, nella migliore tradizione della rendita urbana.

ENTI LOCALI, MERCATO DELLA CASA E ASSETTO URBANISTICO.

Di fronte a questa situazione gli Enti locali possono e devono avere un ruolo attivo che si misuri con la gravità del problema e con l'aggressività del blocco edilizio, dopo una chiara scelta di campo.
Gli aspetti vecchi e nuovi della difesa del diritto alla casa e del tessuto urbano, impongono l'utilizzo intrecciato dell'azione amministrativa e dell'azione di lotta, che si traduce in un uso della strumentazione urbanistica vigente per forzarne i limiti e conquistare così un nuovo e più importante ruolo, sia da parte degli Enti locali che dei ceti popolari, per quanto riguarda i loro poteri di governo del territorio e la loro iniziativa politica diretta.
E' quindi l'ipotesi di un governo popolare della città ove i rapporti di forza concreti non vengano determinati solo dall'azione amministratrice, ma vedano un ruolo fondamentale delle masse popolari organizzate sui loro bisogni nella determinazione delle scelte e dei rapporti di forza necessari per realizzarli.
Per questo è necessario conoscere gli aspetti più immediati del problema:
a) il numero delle case sfitte e degradate e di quelle adibite ad uso diverso dall'abitazione,
b) l'entità e la specificità della domanda casa, su cui non si hanno ancora dati sufficientemente certi.
Un'anagrafe comunale e un censimento decentrato ai

Quartieri permetterebbe di dimensionare quantitativamente e qualitativamente qualsiasi intervento pubblico.
Quello che noi diciamo, per essere chiari, è che tutte le aree degradate sia nel Centro storico, che in periferia, debbano essere comprese in un piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P. ex Legge I67) da attuarsi poi con un uso dei P.P.A. che non sia una pura registrazione alle richieste di inserimento dei privati, ma uno strumento attivo di programmazione urbanistica. Si potrebbe così assoggettare al controllo pubblico il processo di recupero urbano, sia sotto il punto di vista delle tipologie che sotto quello delle utenze.
Approntare l'adozione di questo strumento in occasione della ormai vicina discussione sulla variante generale al Piano Regolatore, sarebbe anche un grosso deterrente psicologico contro le disdette dei contratti di affitto che dovrebbero avvenire a fine '82/inizio '83: questo comporterebbe anche una chiara presa di posizione contro l'ipotesi di terziarizzazione spinta del Centro e di vaste aree della città.
Noi pensiamo che in sede di discussione di scelte prioritarie, sia innanzitutto il problema dell'alloggio quello a cui dare preminenza e risorse, e che dietro lo slogan "terziario-superiore-direzionale: questo è il futuro di Bologna", ci sia il proposito di modificare profondamente la composizione sociale della città e quindi anche una sua propensione elettorale, cercando di privilegiare il ceto medio a chiaro discapito dei lavoratori.
La definizione di un piano di recupero urbano generalizzato, pone ovviamente il problema delle risorse finanziarie necessarie ad attuare,da parte del Comune o di altri soggetti convenzionati, il risanamento.
Infatti le Leggi sulla finanza locale pongono severi limiti all'indebitamento del Comune verso il sistema creditizio e quindi si pone il problema di un soggetto attuatore che sia esso debitore, oltre ad altre considerazioni che faremo in seguito e che giustificano la presenza di un secondo soggetto oltre al Comune.
In questo senso, l'uso stesso dei finanziamenti del piano decennale così come sono ripartiti dalla Regione, vanno rivisti per orientarli al massimo verso il recupero e le Cooperative a proprietà indivisa.
Gli stessi stabili del Comune, inseriti negli attuali piani di recupero per i quali non si riesce ad avviare i lavori per la mancanza di fondi dovuti ai tagli della spesa pubblica, dovranno essere inseriti all'interno di questa ipotesi, anzi sono quelli da cui avviare il

ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI
ABBONATEVI ABBONATE
VI ABBONATEVI ABBON
ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI
ABBONATEVI ABBONATE
VI ABBONATEVI ABBON
ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI
ABBONATEVI ABBONATE
VI ABBONATEVI ABBON
ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI
ABBONATEVI ABBONATE
VI ABBONATEVI ABBON
ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI
ABBONATEVI ABBONATE
VI ABBONATEVI ABBON
ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI
ABBONATEVI ABBONATE
VI ABBONATEVI ABBON
ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI
ABBONATEVI ABBONATE
VI ABBONATEVI ABBON
ATEVI ABBONATEVI AB
BONATEVI ABBONATEVI

processo dato che sono immediatamente disponibili assieme agli stabili espropriabili sulla base dell'art. 13 - Legge 10/77, alla scadenza del primo programma poliennale di Attuazione.

UNA PROPOSTA DI LAVORO

Le considerazioni fin qui fatte sull'apertura del mercato dell'affitto a bassi canoni, assieme alla necessità del riuso del patrimonio degradato (di quello già di proprietà del Comune e di quello acquisibile con gli espropri), possono essere soddisfatte solo a condizione di aggirare il nodo dei finanziamenti bancari, troppo onerosi.
Per questo è necessario rivolgersi direttamente al piccolo risparmio, remunerandolo maggiormente rispetto ai tassi passivi dei depositi bancari, attraverso la creazione di una Finanziaria pubblica, che raccogliendo il risparmio finanzi Cooperative a proprietà indivisa che ristrutturino gli immobili concessi in diritto di superficie dal Comune.
La proposta è dunque :
a) la Finanziaria, raccogliendo il risparmio ha un rapporto di fiduciario con il Comune, che dà così credibilità all'operazione e d'altro canto integra in conto interessi, con trasferimenti da bilancio comunale, i mutui che devono pagare le Cooperative per restituire i prestiti ricevuti. La Finanziaria agisce sul mercato libero emettendo di anno in anno certificati di credito (la cui forma dovrà essere quella adeguata);
b) la Cooperativa a proprietà indivisa, contrae il mutuo con la Finanziaria, procede al risanamento e assegna ai soci sulla base di un indirizzo dell'amministrazione comunale, e il rapporto fra assegnatario e Coop. è regolato da un contratto d'affitto. Inoltre la Coop. può accedere a finanziamenti su leggi nazionali (piano decennale, ad es.) sulla casa in maniera da alleggerire il carico sulla Finanziaria.
Essendo la Coop. ad assegnare gli alloggi, i criteri di assegnazione possono essere concordati con il Comune, così come i criteri di definizione del canone possono essere rapportati sia al reddito pro capite, che alla superficie e alle caratteristiche dell'alloggio.
c) Il Comune cede in diritto di superficie gli immobili degradati, e interviene in conto interessi per rendere compatibile il mutuo pagato dalla Coop. alla Finanziaria e gli affitti itroitati, e riavrebbe, alla scadenza del periodo di concessione, un patrimonio recuperato con una spesa minore di quella che dovrebbe sostenere se avesse direttamente compiuto il recupero (finanziandosi magari dalle banche).

d) Gli alloggi degradati vanno recuperati secondo le tipologie originarie, ma abbandonando alcune capziosità nel restauro, per preferire una divisione degli spazi che si confà alle nuove esigenze di abitazione (giovani soli, coppie senza o con pochi figli, ecc.) dovute alla trasformazione della composizione della famiglia.
Inoltre, essendo lo stato di degrado diverso per ogni immobile, è possibile procedere caso per caso, con il mantenimento delle strutture portanti o con il rifacimento ex-novo.
In qualsiasi caso comunque, va opportunemente esplorata la possibilità di autoristrutturazione da parte dello assegnatario, distribuendo i lavori fra Ditta appaltatrice e autoristrutturazione a seconda delle capacità di intervento dell'assegnatario o con il proprio lavoro.
Questo permetterebbe di anticipare una somma equivalente ai lavori svolti, da scomputare dai canoni di affitto, oppure di procedere ai lavori di anno in anno, in ordine di priorità e a seconda delle disponibilità finanziarie, alleggerendo così al massimo la necessità di disponibilità finanziaria immediata.
Per questo la ripartizione degli interventi di recupero fra i vari soggetti deve assegnare agli enti pubblici e privati gli immobili più degradati (che meno permettono l'ipotesi di autoristrutturazione) per assegnare alle Coop quelli bisognosi solo di manutenzione straordinaria o recupero leggero.
Questo tipo di intervento a cura dell'assegnatario può permettere anche l'uso temporaneo (come casa-parcheggio) di stabili degradati che non possono essere immediatamente recuperati, per motivi di tempo o per mancanza di fondi.
Prevedere, come alcuni hanno fatto, il possesso di un pacchetto "x" di risparmio per discriminare fra chi potrà e chi non potrà associarsi e quindi avere un alloggio, è non solo ingiusto in linea di principio, ma anche provocatorio nei confronti dei senza-casa giovani, visto che è proprio la mancanza di risparmio che rende loro inaccessibile il bene-casa.
Il risparmio non deve essere presupposto inalterabile per avere il diritto alla casa, ma può esserci come può non esserci, ed è la convenienza della Finanziaria ad attirare il piccolo risparmio, sia di assegnatari che di non assegnatari.

il recupero di Cervellati

Intervista a cura di:
Raffaela Bruni,
Fabio Alberti,
Michele Marchesini

Cervellati da "libero cittadino" ci ha detto cosa ne pensa della proposta dell'Unione Inquilini e di molte altre cose

Questa è la prima parte, il seguito sul prossimo numero

REDAZIONE:

Volevamo sapere un tuo parere sulla proposta della cooperativa, premesso che, come rivista non prendiamo posizioni: ci sembra che la cosa sia nata come ipotesi tattica rispetto ad alcuni avvenimenti quali occupazioni, etc. e che, prima di decidere di darle una valenza generale, si debba valutare la validità dell'autoristrutturazione, che si inserisce nella proposta.

CERVELLATI:

A mio parere la proposta è molto interessante. Non vedo nell'autocostruzione un limite, se e in quanto questa autocostruzione può essere in qualche misura guidata da una esperienza di tipo anche apprendistato-artigianale in modo che chi vuole farsi la casa, impari a farsela.
Detto ciò, secondo me, non è questo il punto che limita la proposta; il suo tallone di Achille è che a un certo punto si fa giustamente preciso riferimento agli Enti locali.
Ciò tuttavia presuppone una volontà politica che attualmente a me pare di non scorgere negli Enti locali.
Io ritengo che oggi, 1982, lo ritengo ormai da un anno, gli Enti locali abbiano cessato anche quelle forme di surrogato all'esproprio che erano offerte dalle convenzioni.
Personalmente ho sempre ritenuto che le convenzioni generalizzate potessero in qualche misura offrire un controllo (nella proposta mi pare che venga richiamato proprio un controllo di tutto il settore abitativo) che corrisponde poi a una anagrafe delle esigenze, una anagrafe della utenza, etc., un controllo che attraverso la convenzione si poteva esercitare.
Gli Enti locali, non parlo di Bologna, parlo in generale, hanno rinunciato a questa forma di convenzione generalizzata.
Siccome la convenzione generalizzata era un tentativo di superare i traumi dell'esproprio, cessando la convenzione, io ritengo che sia necessario ritornare all'esproprio.
Per me nei centri storici oggi gli Enti locali possono praticare una sola strada: la realizzazione degli espropri.
Su questa strada poi si possono innescare forme cooperative e forme di autocostruzione. Fintanto che c'è un valore di mercato che può incidere in maniera così clamorosa sul valore finale dell'immobile restaurato, sia esso anche autorestaurato, non credo che sia praticabile nessuna soluzione, neppure quella del calcolo che accompagna tutta l'operazione dellla proposta della coop "Chi non occupa preoccupa". Cioè, c'è un calcolo reale nel quale però è certamente sottovalutato il valore dell'immobile.

REDAZIONE:

Infatti, il calcolo è fatto proprio nell'ipotesi di intervento espropriativo; senza intervento espropriativo la proposta crolla.

CERVELLATI:

Ma allora l'attenzione, secondo il mio parere, va posta sul punto di partenza, non sulla fase n° 2 della questione:come riuscire ad acquisire un patrimonio pubblico da parte della amministrazione comunale, da ricedere a pari prezzo, magari con l'offerta di soluzioni tecnologiche, di soluzioni progettuali e di tutta una serie di altri garanzie, tali da consentire di innescare l'operazione.
Altrimenti che cosa avviene ? Un'occupazione casa per casa, man mano che si svuotano ? Questo è fattibile per 5 case, per 10 case, poi la proprietà si organizza, in modo che non si possano più fare occupazioni del genere, non tanto chiamando la polizia, ma inventando una strategia per cui queste occupazioni sono rese impraticabili, di fatto, molto più drasticamente che non con la forza pubblica.
Qui non si ricorda mai, ma, secondo me, con il Piano Poliennale di Attuazione gli Enti locali hanno uno strumento in mano che non hanno mai avuto nel corso della storia di pubbliche amministrazioni. Possono decidere cosa fare questo anno, quest'altr'anno, quest'altr'anno ancora cioè una politica di esproprio legata ad una attuazione e non solo come condizione espropriativa finale, ma come vero programma di esproprio là dove le esigenze di degrado impongano un intervento che l'operatore privato può fare solo se lo cede allo speculatore.
La grande battaglia perduta, secondo me, è che non si è voluto proseguire nell'azione di convenzionamento. Io posso dissentire da coloro che avevano detto che il convezionamento non era l'equivalente dell'esproprio, può darsi che sia così, però bisogna dimostrarlo.

REDAZIONE:

Rispetto alla possibilità dell'esproprio di solito si risponde che mancano i finanziamenti o che mancherebbero comunque i finanziamenti per intervenire sugli immobili espropriati.

CERVELLATI:

Non è affatto vero, io contesto che manchino i finanziamenti. Di finanziamenti in Italia per l'edilizia ce ne sono, e ce ne sono tanti. C'è un atteggiamento delle

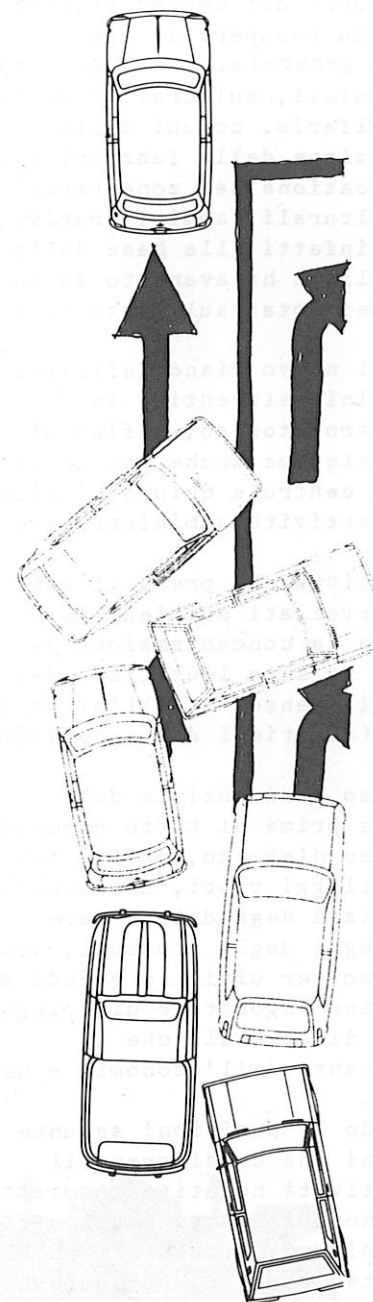
amministrazioni pubbliche, nei momenti di crisi economica generale, che è quello di privilegiare l'operatore privato: tutte le volte che entriamo in una fase di crisi ecco allora che per dare il segno di un'operatività della città, in senso generale, si favorisce l'intervento privato, che è quello che più si riesce a realizzare.
Di soldi invece secondo me ce ne sono, anche attraverso le leggi: nella regione, se non vado errato credo si stia distribuendo una aggiunta di finanziamenti.
Se tutti questi soldi venissero impiegati nel recupero con la possibilità di realizzare gli espropri, allora acquisterebbe rilievo la presenza della cooperativa di intervento di autocostruzione, o costruzione guidata, che potrebbe investire, in un ambito di costi azzerati dalla speculazione, anche forme di intervento più economiche.
Io credo che sia un alibi un tantino consunto quello di trincerarsi dietro la mancanza di finanziamenti.
Altro punto da tenere in considerazione, a proposito dei costi, è la possibilità di utilizzo del patrimonio pubblico delle opere pie, che è un patrimonio enorme, 1.200.000 mq. di superficie abitabile nella nostra regione. Occorrerebbe in questo caso la capacità manageriale da parte degli enti pubblici, di gestire 1.200.00 mq. invece di affidare al privato a prezzi più o meno irrisori questo patrimonio, come è stato fatto, a brandelli, fino adesso.
Questa ricchezza dovrebbe essere spesa per tentare di risolvere il problema delle abitazioni che, da un punto di vista economico, è il problema principale delle città.
Perchè non utilizzarla programmandone un consumo che recuperi l'uso sociale di quel patrimonio nato con funzione, codina e religiosa, ma comunque assistenziale.
C'è bisogno oggi di estendere il controllo sociale sulla casa ed allora spendiamo per questo alla grande, con un grande progetto di coinvolgimento in una operazione veramente economica.

REDAZIONE:

C'è una situazione oggettiva di trasformazione dei nuclei familiari e delle esigenze abitative che pone evidentemente dei problemi di tipologie e questa a maggior ragione nel caso del recupero in quanto ci troviamo di fronte a case vecchie, casermoni etc.

CERVELLATI:

Occorrerebbe da parte delle imprese un adeguamento tecnologico finalizzato agli interventi di recupero, invece

ABBONAMENTI :
PER 10 NUMERI
L. 20.000
VERSAMENTI TRAMITE
VAGLIA POSTALE IN-
TESTATO A :
CASAZERO
VIA VOLTOSANTO, 8
40123 - BOLOGNA -

esiste solo una spinta a modernizzare la produzione del nuovo come produzione industriale.
E' evidente che, se in una società si producono solo case nuove avendo come unico nettare un certo costo e un certo risparmio, a parte il fatto che il tipo edilizio è spesso respingente vengono facilitate determinate trasformazioni d'uso di intere zone e si promuove uno svuotamento dello esistente e un fabbisogno edilizio completamente artificioso.
Proposte come quella della cooperativa mi vanno benissimo, quindi. Per realizzarle però c'è l'esigenza di un impegno politico ben preciso. Non è l'occupazione di una casa che risolve il problema, se non c'è un impegno politico che faccia sì che l'occupazione si trasformi in un'azione e in un programma e in una scelta costante.

REDAZIONE:

L'occupazione non può essere che uno stimolo per fare partire un processo.

CERVELLATI:

Che è lento.

REDAZIONE:

E' lento, anche se alcuni obiettivi sono stati ottenuti, il Comune ha dato la disponibilità di 50 alloggi parzialmente ristrutturati, a parte finiture quali la tinteggiatura, per accedere ai quali chiede 15 milioni.
Questo però significa una selezione preventiva rispetto alla utenza.
Viene comunque respinta l'ipotesi dell'autoristrutturazione.

CERVELLATI:

Un'altra cosa che interesserebbe la cooperativa è la autogestione guidata, cioè non necessariamente l'inquilino deve mettersi a fare l'intonaco, che non sa fare, ma trova una forma di lavoro, retribuita norlmalmente come un operaio, passando al di sopra di tutte le organizzazioni, che non dia i plus-valori che otterebbe l'impresa.
Evitando quindi la violenza populistica per cui l'inquilino deve trasformarsi nel tempo libero in muratore, ma evitando altresì che i plus guadagni vadano alle cooperative o ai datori di lavoro.

il parere del psi

DI Giampaolo Mazzuccato

Abbiamo chiesto a Mazzuccato il suo parere sulla proposta dell'Unione Inquilini, eccolo

La proposta dell'Unione Inquilini per il recupero ad uso popolare del patrimonio abitativo degradato corrisponde, per quanto riguarda i problemi di assetto del territorio di Bologna, a precise esigenze di un corretto utilizzo del patrimonio edilizio e di un ruolo del centro storico di Bologna tendente a favorirne un recupero ad uso residenziale e quindi, più in generale, a riaggregare le funzioni produttive e residenziali, culturali e di tempo libero divise fra centro, periferia, comuni della cintura.
La necessità di una riaggregazione delle funzioni e quindi del superamento della pianificazione per zone (zone industriali, residenziali, culturali, amministrative, direzionali, etc...) è stata infatti alla base della proposta che il Partito Socialista ha avanzato in un recente convengo al Palazzo dei Notai sul nuovo Piano Regolatore di Bologna.
Perciò abbiamo proposto che il nuovo Piano definisca le destinazioni d'uso degli edifici esistenti e in particolare di quelli del centro storico; alfine di riconvertire ad uso residenziale, ma anche produttivo (artigianato) gli edifici del centro e quindi di bloccarne l'utilizzo ad uso di uffici, attività amministrative, culturali etc...
Ciò coerentemente con la posizione che prese il Partito Socialista contro il Piano Cervellati sull'edilizia universitaria che ne prevedeva la concentrazione nel centro storico, proponendo da un lato l'utilizzo dei fondi stanziati per servizi (alloggi, mense) e dall'altro il decentramento nel territorio (quartieri della periferia) delle facoltà scientifiche.
Ma puntare sull'utilizzo ad uso residenziale del patrimonio esistente significa prima di tutto rimuovere le cause che ne determinano un uso distorto, ossia, oltre a risolvere il fenomeno degli alloggi vuoti, a incentivare la ristrutturazione dell'edilizia degradata e dare risposta alle esigenze di alloggi degli studenti, occorre soprattutto evitarne l'utilizzo per uffici e quindi dare precise risposte nel nuovo Piano Regolatore di Bologna alle necessità delle attività direzionali che costituiscono una parte importante dell'economia e della struttura sociale della città.
A questo riguardo non condivido le posizioni assunte nel documento dell'Unione Inquilini che considerano il terziario-direzionale come attività negative generanti speculazione e che discriminano chi lavora negli uffici e nei servizi (professionisti, dipendenti di enti pubblici, impiegati delle aziende private, etc....) ritenuto un non meglio definito "ceto medio" la cui crescita andrebbe a discapito dei "lavoratori", che sarebbero quindi solo

quelli che lavorano nell'agricoltura o nell'industria.
D'altra parte la composizione sociale di Bologna come quella di qualsiasi realtà urbana non è certo determinata dagli strumenti urbanistici, tanto è vero che il grande sviluppo di attività terziarie avvenuto a Bologna in questi ultimi anni si è verificato nella quasi totale assenza (escluso il Fiera District) di tali destinazioni urbanistiche nel Piano Regolatore del 1970 e ciò ha determinato in larga misura l'utilizzo per uffici del patrimonio residenziale e quindi ha ulteriormente aggravato il problem adella casa a Bologna.
Lo sviluppo del terziario che abbiamo posto a base del PRG di Bologna non corrisponde pertanto a propensioni elettorali, ma la necessità di rispondere alle esigenze di tale settore e dei lavoratori che in esso sono impiegati, anche per evitare che una mancata risposta al problema del terziario-direzionale determini fenomeni negativi sul problema degli alloggi.
Occorre poi chiarire che, contrariamente a quanto affermato nel documento dell'Unione Inquilini, il Partito Socialista non ha mai posto il problema della non modernità del recupero, ma, in particolare a Bologna, ha indicato nel recupero la strada prioritaria da seguire nel settore residenziale.
Abbiamo tuttavia posto con forza il problema della qualità degli spazi e dell'ambiente nella periferia e nelle nuove zone di sviluppo della città, ossia la creazione di nuovi spazi urbani (piazze), di percorsi pubblici coperti (portici) di un tessuto connettivo qualificato.
Il superamento cioè di una città che si è realizzata per lotti e per zone monofunzionali fra loro scollegate e che si dovrà invece attuare integrando le diverse funzioni (lavoro, residenza, commercio, svago) e dando priorità alla alla qualità anche spaziale e architettonica degli spazi pubblici, anzichè soltanto a quelli individuali (alloggio, condominio, etc....).
Infine per quanto concerne la proposta specifica della Unione Inquilini di vincolare a PEEP gli edifici degradati (centro storico e periferia) credo occorra verificare tale possibilità, di per sè corretta, da un lato a livello di strumenti finanziari ossia con la possibilità di finanziamenti pubblici nel settore e dall'altro con l'esigenza di intervenire su quei comparti dove si possono più facilmente concentrare i fenomeni di speculazione immobiliare.
E ciò alfine di non ripercorrere errori del passato (PEEP centro storico) in cui si era proposto di espropriare comparti costituiti prevalentemente da piccoli proprietari

in condizioni economiche disagiate secondo l'equazione che viene ripresa dall'Unione Inquilini. Degrado = PEEP
Non entro infine nel merito dell'ipotesi di fattibilità economica che viene fatta dall'Unione Inquilini, anche se ritengo assai improbabile, senza consistenti finanziamenti pubblici, recuperare il patrimonio edilizio per un uso "popolare".

finanziamoci così senza timor...

DI Michele Bonforte

Prendiamo i soldi dai risparmiatori, escludiamo le banche, costituiamo delle cooperative e ristrutturiamo tutto.

I conti tornano?

Sul prossimo numero le proposte di finanziaria pubblica del comune di Modena e della Regione Emilia Romagna.

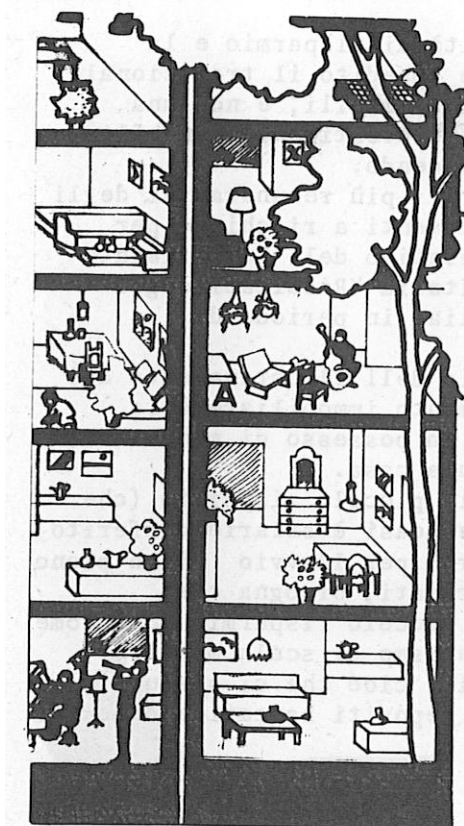
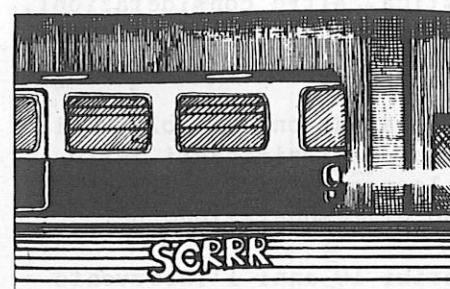
L'attuale situazione in campo finanziario, ha portato ormai al completo deprezzamento del risparmio.
Ci troviamo di fronte infatti ad un così netto divario fra tasso d'inflazione e tasso passivo delle banche e fra quest'ultimo ed il tasso attivo che, in pratica, qualsiasi impiego alternativo al deposito bancario è conveniente rispetto a questo.
L'esigenza di due mercati dei tassi d'interesse, uno dei BOT e CCT, e l'altro dei depositi bancari, permette alle banche di prelevare piccolo risparmio remunerandolo allo incirca al I0,5 - I2%, per poi sottoscrivere titoli di Stato a 2I,5% e più, per non parlare dei tassi praticati per i prestiti che sono dell'ordine di 24 - 25%, riuscendo così ad effettuare un'enorme speculazione finanziaria, tagliando fuori il piccolo risparmio, perchè quello medio ed alto si trasferisce da solo sui BOT o CCT attraverso il mercato azionario e dei titoli.
Se in passato il piccolo risparmio aveva come alternativa al deposito bancario la possibilità di impiegarsi in investimenti immobiliari, oggi anche questa strada è preclusa.
Sono quindi la diminuita capacità di risparmio e la speculazione bancaria che hanno impedito il tradizionale impiego del piccolo risparmio in immobili, e non una presunta non remuneratività dell'investimento immobiliare, come alcuni costruttori vanno dicendo.
Anzi, esso è stato l'impiego tra i più remunerativi degli ultimi anni (esclusi gli investimenti a rischio)e per alcuni periodi anche più remunerativo dell'investimento azionario. (Relazione Banca d'Italia "Risultati degli investimenti finanziari in Italia, in periodo di inflazione" Roma I980)
Un altro elemento non secondario dell'allontanamento del piccolo risparmio dall'investimento immobiliare è la estrema difficoltà a ritornare in possesso di moneta contante, una volta posseduta una casa.
Per questo, per salvaguardare il piccolo risparmio (che nella stragrande maggioranza dei casi è salario differito) dall'inflazione e per utilizzarlo per l'avvio di un piano di recupero degli immobili degradati, bisogna che:
a)il tasso passivo protegga il piccolo risparmio così come è protetto il salario dal meccanismo di scala mobile;
b)l'investimento sia appettibile, cioé che ci sia un tasso passivo superiore a quello dei depositi bancari e depositi postali;

c) che sia facilmente ammortizzabile, almeno come i depositi bancari (annualmente);
d) che l'operazione raccolga la fiducia del pubblico, e per questo la necessità del Comune nel ruolo di garante in ultima istanza della Finanziaria.

Per delineare un conto previsionale di un finanziamento con questi criteri, bisogna fissare alcune ipotesi di partenza, fra cui l'andamento dell'inflazione, per cui assumiamo che:
l'andamento dell'inflazione abbia avuto il suo massimo nel 1980 e che si riporti a più bassi livelli con andamento simmetrico a quello avuto negli ultimi 20 anni (vedi Tav.1)
- l'andamento dell'indice costo di costruzione sia simmetrico a quello avuto negli ultimi 20 anni (vedi Tav. 1)
- il deprezzamento per vetustà secondo gli indici della legge dell'"Equo Canone".

Per quanto riguarda i costi di costruzione, bisogna considerare che nella nostra ipotesi non tutti gli interventi sono di ristrutturazione pesante, per cui sarebbe difficile stabilire un costo medio per metro quadro. In questa sede comunque assumeremo il costo medio per metro quadrato di superficie utile delle ristrutturazioni appaltate l'11/4/80 con i fondi della Legge 25 (vedi Appendice 1), comprendendo nel conputo gli accantonamenti previsti per aumento dei costi in corso d'opera ed altre cause (inflazione 1981, ecc.), aggiungendo il costo di acquisizione sostenuto precedentemente dal Comune.
Per il canone d'affitto (che costituirebbe un introito per la Finanziaria) proponiamo un sistema di calcolo che si basi sui parametri dell'"Equo Canone" stabilendo l'aliquota sul valore locativo in base al reddito procapite del nucleo abitativo.
Questo metodo ha il vantaggio di definire un canone commisurato sia alla superficie dell'alloggio che al reddito dell'inquilino, favorendo la mobilità da un appartamento ad un altro, perchè punisce con un affitto più alto un uso non coerente con lo standard fissato, cioè una stanza a testa.
Per un calcolo previsionale ovviamente, occorrerebbe avere un ritratto della famiglia media bolognese sia per composizione che per reddito.
Se la composizione è nota (2,3 persone per famiglia) non lo è quella del reddito, e comunque qualsiasi media di questo tipo sarebbe insignificante per i nostri fini, visto che chi usufruirà dell'alloggio dovrà appartenere a fasce di reddito basso.

TAVOLA 1

ANNO	INDICE ISTAT COSTO DELLA VITA	INDICE ISTAT COSTO DI COSTRUZIONE	MONTANTE COSTO DELLA VITA
1960	2.65	3.54	
1961	2.92	3.89	
1962	5.10	6.81	
1963	7.53	10.05	
1964	5.93	7.92	
1965	4.34	5.79	
1966	2.00	2.67	
1967	2.15	3.72	
1968	1.28	2.99	
1969	2.80	9.07	
1970	5.09	15.61	
1971	7.34	5.31	
1972	5.61	5.13	
1973	10.37	22.20	
1974	19.40	28.17	
1975	17.200	18.00	
1976	16.50	19.54	
1977	18.1o	19.40	
1978	12.4	13.57	
1979	15.7	19.32	
1980	21.1	24.94	
1981	18.6	24.94	
1982	15.7	19.32	100
1983	12.4	13.57	112.4
1984	18.1	19.4	132.74
1985	16.5	19.54	154.64
1986	17.2	18.00	181.24
1987	19.4	28.17	216.4
1988	10.37	22.20	238.38
1989	5.61	5.13	252.25
1990	7.34	5.31	270.76
1991	4.09	15.61	284.54
1992	2.80	9.07	292.51
1993	1.28	2.99	296.26
1994	2.15	3.72	302.63
1995	2.00	3.67	308.68
1996	4.34	5.79	322.08
1997	5.93	7.92	341.17
1998	7.53	10.05	366.87
1999	5.10	5.81	385.58
2000	2.92	3.89	396.84
2001	2.65	3.54	407.35

E' più corretto fare in questa sede, riferimento al salario di una categoria media dei lavoratori, supponendo che per ogni nucleo vi siano 1,6 di questi salari, comprendendo quindi quella larga fascia di giovani che fanno un lavoro precario (lo 0,6 di salario, equivalente a circa il minimo assunto dal CENSIS come limite di povertà assoluta).
Per riassumere il nostro nucleo medio sarà formato da 2,3 persone con un salario e 0,6 di reddito.
Ipotizzando una superficie dell'alloggio adatto a questo nucleo a circa 70 mq., calcolando nell'Equo Canone si fisserà l'aliquota ad un importo pari al 10% del reddito normalizzato del nucleo medio, stabilendo poi le successive aliquote proporzionalmente verso l'alto, fino a al max di 3,85, e fino ad un limite pari ad un solo salari salario per nucleo verso il basso (vedi app. N. 2).
Partendo da questi presupposti assumeremmo come costo di intervento 641000/mq. di superficie e come affitto annuo medio 1.200.000 lire, e supponendo l'amministrazione a carico delle cooperative che ne ripartiranno i costi tra gli assegnatari, la manutenzione straordinaria non necessaria per i primi 20 anni, si può delineare il conto economico previsionale per un mutuo ventennale.
Per il tasso d'interesse è ovvio, che è difficile fare una previsione ventennale. Posto, come prima detto che deve essere maggiore se pur di poco, del tasso passivo dei depositi bancari, il grado di copertura del risparmio dalla inflazione può essere commisurato alla protezione che il salario stesso ha attraverso il meccanismo della scala mobile.
Supporremo perciò di remunerare il risparmio con un tasso pari all'80% del tasso d'inflazione (comprensivo di un 0,3% per le spese di gestione della Finanziaria) che, ad esempio, per quest'anno sarebbe pari al 15% circa, contro il tasso sui depositi bancari che è di 10,5 - 12%. Così come in passato il tasso sui depositi bancari è stato superiore al tasso d'inflazione, così potrebbe accadere in futuro, almeno in via statistica. Altre considerazioni, di carattere più direttamente macroeconomiche, ci fanno supporre come è difficile, almeno per il prossimo decennio un andamento diverso dall'attuale.
Comunque già dopo i primi 5 anni variazioni di 1o2 punti portano nel complesso a variazioni insignificanti dello onere per la Finanziaria, data la progressiva diminuzione del valore reale del rateo annuo di remunerazione del risparmio (vedi Tav. 2).
Dalla tabella risulta che nei primi 10 anni l'intervento del Comune in conto interesse è necessario e significativo per coprire il rateo, dopo di che, diviene sempre più

TAB. 2 IPOTESI ECONOMICA

Anno	Indice Istat	Montante Residuo del Mutuo	Rateo Annuale di Ammortamento	Affitto Annuo	Contr. in c/interes. del Comune	Indice costo di cost	Ceff. Vetus.	Valore Immobil.
81	18,6	44870000				24,94	1	44870000
82	15,17	44425729	7120927	1200000	5920927	19,32	1	56000578
83	12,4	43766860	6238741	1367400	4871341	13,57	1	66891432
84	18.1	42799373	5309158	1528411	3780747	19.40	1	75966656
85	16.5	42107960	6888762	1670553	5218209	19.54	1	90706575
86	17.2	41221497	6444714	1897331	4547383	18.00	.98	106262030
87	19.4	40262696	6630876	2132126	4498750	28.17	.960	122881410
88	10.37	39306796	7204673	2407170	4797503	22.20	.941	154347160
89	5.61	37513256	5054430	2757413	2297018	5.13	.922	184900000
90	7.34	35085739	4111112	2971871	1139241	5.31	.904	190435830
91	5.09	32726426	4419547	3096913	1322634	15.61	.886	196537000
92	2.80	30009699	4049347	3267397	781950	9.07	.868	222672000
93	1.28	26963028	3718888	3392130	326758	2.99	.851	238011000
94	2.15	23711598	3527531	3463365	64166	3.72	.834	240225000
95	2.00	20495042	3624395	3496613	127782	2.67	.817	244176000
96	4.34	17213305	3609657	3552996	56661	5.79	.801	245680000
97	5.93	14001547	3809403	3606291	203112	7.92	.785	254710000
98	7.53	10740633	3925147	3723676	201471	10.05	.769	269386000
99	5.10	7367688	4019960	3889286	130674	6.81	.754	290530000
2000	2.92	3757492	3910797	4108934	-198136	3.89	.739	304109000
2001	2.65	---	3845267	4266100	-420833	3,54	.724	309620000

CHI L'HA DETTO CHE NON SI PUO' ?

Regio Decreto Legge 22 Febbraio 1924 n• 256 -Gazzetta Ufficiale 6 Marzo, n0 56.

Dalla relazione:

MAESTA',

... sono stati segnalati al Governo casi non infrequenti in cui, per le case di libera contrattazione, i proprietari, profittando della scarsezza di esse, hanno richiesto e richiedono prezzi addirittura esorbitanti per l'affitto ed è avvenuto così che in parecchie città, dove pure infuria la crisi degli alloggi, esistono parecchie case sfitte e disabitate che i proprietari rifiutano di affittare a prezzo ragionevole a chi ne abbia bisogno, nell'attesa di qualcheduno che costretto dalla più assoluta necessità, debba senza scampo sobbarcarsi alle pretese smodate e vessatorie..

basso, fino ad invertirsi di segno negli ultimi due anni (cioè il Comune riceverebbe dei versamenti dalla Cooperativa).
Per confrontare l'esborso del Comune per il valore complessivo dell'immobile dopo i 20 anni del mutuo, basta riportare tutte le integrazioni annuali del rateo al 2001 e confrontarlo con il valore dell'immobile.
Per stimarlo abbiamo supposto che questo valore rimanga ancorato alle variazioni dell'indice di costi di costruzione anche se in questi anni i prezzi di vendita delle case sono aumentate più dei prezzi di costruzione; avremo in questo caso una sottostima del suo valore di mercato.
Il valore al 2001 dell'immobile è di 309.620.000 lire mentre il valore al 2001 del rateo a carico del Comune è di 133.339.000 lire.
Quindi l'operazione è estremamente vantaggiosa per il Comune, perchè spende circa il 57% in meno di quanto spenderebbe ristrutturando l'immobile da solo o acquistandone uno nuovo equivalente (vedi Tav. 3).
Il patrimonio degradato libero di proprietà comunale è di circa 16.000 mq. (così come risulta dalla relazione in Consiglio Comunale dell'Assessore alla casa Bragaglia).
Per quantificare le risorse finanziarie occorrenti, ed anche l'entità del contributo comunale in conto interessi, per avviare contemporaneamaente i lavori, supporremo che almeno 50% del patrimonio degradato abbisogni di ristrutturazione leggera o di manutenzione straordinaria, con un costo pari al 60% di quello sostenuto per la ristrutturazione pesante (vedi Tav. 4).
Il fabbisogno finanziario risulta essere di 8,2 miliardi, cioè una cifra sufficientemente bassa per essere raggiunta con la raccolta del piccolo risparmio (ad un deposito medio di 10 milioni occorrerebbero circa 820 risparmiatori, che su una città di centinaia di migliaia di abitanti è una cifra bassissima).
L'esborso iniziale del Comune è di circa 1 miliardo per poi calare sensibilmente negli anni successivi fino a cifre insignificanti dopo il decimo anno.
Il pregio del meccanismo fino ad ora delineato è alla fine proprio quello di permettere con una cifra bassa l'avvio della ristrutturazione di un numero considerevole di appartamenti (229 circa) immediatamente disponibili per l'assegnazione ai senza casa.

TAV. 3
Valore riportato al 2001 del Totale dei contributi in conto interessi da parte del Comune =133339000

Anno	Montante Istat	Contr.in c/interes. complessivi	Contr.in c/interes. in valore'82
82	100	1084727200	1084727200
83	112.4	892367200	793921000
84	132.74	692679200	521831000
85	154.64	955937600	618169000
86	181.24	833010400	459617000
87	216.4	824216800	380877000
88	238.85	878810400	367934000
89	252.25	420810400	166823000
90	270.76	208664800	77066000
91	284.54	242373600	85181000
92	292.51	143262400	48977000
93	296.26	59906400	20221000
94	302.63	11724800	3874000
95	308.68	23449600	7597000
96	322.08	10442400	3242000
97	341.17	37189600	10901000
98	366.87	36823200	10037000
99	385.56	23999200	6224000
2000	396.84	-36273600	-9145000
2001	407.35	-77127200	-18934000

Tab. 4

Numero alloggi pari a 16000mq/70=229 di cui 50% con ristrutturazione pesante a 44.870.000 L. ciascuno 50% con ristrutturazione leggera al 60% di 44.870.000 L. ciascuno
Per avere il costo totale dello intervento per queste composizione di costi, basta moltiplicare x1.6/2=0.8 il costo totale del recupero a ristrutturazione pesante di tutti gli alloggi.

Valore del credito necessario =44870000 x 229 x 0.8 = =8221000000 L.

... E' interesse generale che la disponibilità degli alloggi non sia ridotta.
Per accrescerla il Governo non ha mancato di adottare provvidenze in favore dell'industria edilizia facilitando, l'incremento delle costruzioni sia con contributi statali dati largamente alle cooperative edilizie, sia con speciali agevolazioni fiscali per le nuove costruzioni che fossero ultimate entro il 31 Dicembre 1926.
Nel frattempo non si può consentire che vi sia chi, accecato dall'avidità di lucri eccessivi, non sappia rendersi conto delle necessità generali e contribuisca ad aggravare le difficoltà ...

APPENDICE 1 - Calcolo del costo d'intervento

Dall'O.d.G. n° 70 P.G. n° 14671/80 dell'11/4/80 del Consiglio Comunale (Piano costruttivo degli interventi ex art. 8 - Legge 25/80)

Intervento N° 10
V. Zanardi, 316

Costi di costruzione	180200000
Spese generali e tecniche (3,5% del C.I)	6300000
IVA 3%	5590000
Accantonamento	64200000
Tot.	256290000 L.
Superf. Utile	520 mq.

Intervento N° 11
V. Beverara, 83-93

Costo di costruzione	336000000
Verde attrezzato	9000000
Spese generali e tecniche (3,5% del C.I)	12000000
IVA 3%	10700000
Accantonamento	122500000
Tot.	490200000 L.
Superf. Utile	950 mq.

Intervento N° 12
Via Castelmeloro, 9-11-13

Costo di costruzione	387700000
Spese generali e tecniche (3,5% del C.I)	13500000
IVA 3%	12000000
Accantonamento	137700000
Tot.	550900000 L.
Superf. Utile	1120 mq.

Tot. Gen. .....1297290000 L.
Tot. Superf. Utile 2590 mq.

Costo del recupero per mq di Su = 1297290000/2590 = 501000 L/mq.

Sommando a questo il costo d'acquisizione sostenuto dal Comune, che si aggira dalle L. 120.000 alle L. 150.000, con una media di L. 140.000, il costo totale sarà: 501000 + 140000 = 641000 L./mq. di Superficie

I costi sono stati depurati dagli oneri di urbanizzazione trattandosi d'interventi di ristrutturazione nel centro storico. Per questo la voce "Accantonamenti" è stata computata in maniera proporzionale a quella del bilancio originale.

APPENDICE 2

CALCOLO DEL CANONE DI UN ALLOGGIO DI 70 MQ.

Si suppone che la Superficie utile sia uguale alla superficie convenzionale per il calcolo dell'Equo-Canone. Infatti se la Superficie utile sopravvaluta i vani accessori (mentre nella Superficie convenzionale si computano solo al 25%) non considera la superficie di vani e atrii (mentre nella Superficie convenzionale si computano al 10%).
Non essendo nè garage nè vaste superfici di verde le due superfici si equivalgono.

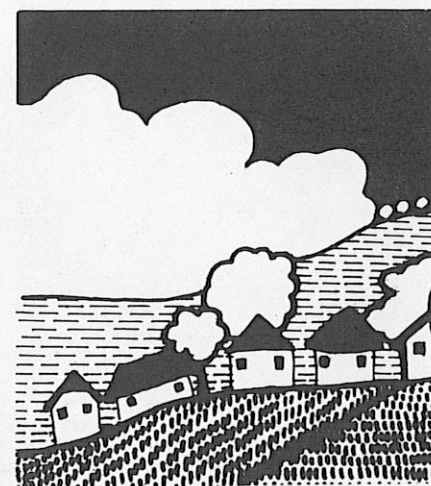
Superficie locativa conv.	70 x
Costo base	430000 x
Aggiornamento '80	1,2 x
Aggiornamento '81	1,186 x
Categoria A/3	105 x
Classe demografica	1,2 x
Valore locativo	51.771.540

N.B. Non è stato considerato il parametro per l'ubicazione

CALCOLO DEL REDDITO PROCAPITE DEL NUCLEO MEDIO

Si assume che all'aumentare del numero delle persone del nucleo familiare l'incidenza del costo di mantenimento sia così decrescente.

1a persona	1
2a persona	1
3a persona	0,8
4a persona	0,7
5a persona	0,6
6a persona	0,5

Essendo il nostro nucleo medio di 2,3 persone avremo:
1+1+ (0,3x0,8) = 2,24 persone equivalenti.
Il reddito annuo netto è pari a 600.000x14 (12 mensilità+ tredicesima più altri emolumenti come: premio di produzione indennità di liquidazione etc.) x 1,6 (reddito medio del mutuo = 13.440.000.
Dividendo per 2,24/2 avremo il reddito del nucleo normalizzato a due componenti:
13.440.000:2,24/2=12.000.000

Articolo 1. Ferme le disposizione del Regio Decreto Legge 7 Gennaio 1923 n . 8, qualora risulti che, in Comuni dove si avverte forte penuria di abitazioni esistano immobili agibili e idonei ad uso di abitazione che rimangano disabitati per un prezzo esorbitante richiestone dal proprie-ario per lo affitto, il Prefetto della Provincia, anche se vi sia simulata occupazione dei locali, ha facoltà di intimare al proprietario di provvedere all'affitto del locale entro due mesi dalla intimazione.
Trascorso questo termine, qualora il proprietario non dimostri al prefetto di aver provveduto direttamente alla locazione dei locali e questi non risultino effettivamente locati, il prefetto, con sua ordinanza provvede, ad assegnare l'abitazione a chi ne abbia bisogno, scegliendolo fra coloro dei quali il bisogno sia, a suo giudizio insindacabile, ritenuto maggiore e determina la durata di assegnazione ...

Il 10% di 12.000.000= 1.200.000 sarebbe l'affitto annuo del nucleo medio esaminato per cui l'aliquota dell'Equo-Canone da applicare sarà:

$$\frac{1.200.000}{51.771.000} = 2,31\%$$

Dunque ad un reddito pro-capite pari a 13.440.000/2,24 = 6.000.000 corrisponde una aliquota dell'Equo Canone pari a 2,31% che garantisce per un appartamento di 70 mq. (cioè una stanza a testa più cucina e bagno) un affitto del 10% del reddito. Per qualsiasi altro reddito o superficie basterà risolvere la seguente equazione per avere la aliquota da applicare:

$$a\% = \frac{2,31}{6.000.000} \times \text{Reddito pro-capite}$$

cioè :

$$a\% = 3,85 \times 10^{-7} \times \text{Reddito pro-capite}$$

Tutto questo per quanto riguarda i redditi da lavoro dipendente.
Per i redditi da lavoro autonomo l'aliquota va alla fine maggiorata del 30% mentre per i redditi misti del 15%.

In ogni caso illimite verso il basso è quello derivante da' un solo solo salario per nucleo cioè

$$600.000 \times 14 \ / \ 2,24 \times 3,85 \times 10^{-7} = 1.44\%$$

mentre il limite verso l'alto è quello fissato dalla legge dell'Equo Canone pari al 3,85%.

Quindi l'oscillazione dell'aliquota risulta :

$$1,44\% \div 3,85\%$$